



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 7]

नई दिल्ली, मंगलवार, जनवरी 11, 2011/पौष 21, 1932

No. 7]

NEW DELHI, TUESDAY, JANUARY 11, 2011/PAUSA 21, 1932

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 31 दिसम्बर, 2010

सं. टीएमपी/47/2008-सीएचपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38वां) की धारा 49 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, चेन्नई पत्तन न्यास के संपदा किराये के संशोधन प्रस्ताव को संलग्न आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएमपी/47/2008-केपीटी

चेन्नई पत्तन न्यास

.....

आवेदक

आदेश

(नवम्बर, 2010 के 10वें दिन पारित)

- Yह प्रकरण, चेन्नई पत्तन न्यास से संपदा किरायों में संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. मार्च 2004 में तत्कालीन जहाजरानी, सङ्क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार ने महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी घोषित किए। पत्तन भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराया निर्धारित करने की क्रियाविधि भारत सरकार के नीति मार्गदर्शियों में विशेष रूप से प्रदान की गई है।

3. सीएचपीटी का दरमान पिछलीबार वर्ष 2006 में दिनांक 30 मार्च, 2006 के आदेश के द्वारा संशोधित किया गया था। संपदा किराये के लिए वर्ष 2006 में पिछली सामान्य समीक्षा के दौरान, सीएचपीटी ने संपदा किराए प्रस्तावित करने हेतु सरकारी भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त क्रिया विधि का अनुसरण नहीं किया और प्राधिकरण को, लागत स्थिति के आधार पर संपदा किराया की दरों को संशोधित करने के लिए अनुरोध किया था। इसलिए इस प्राधिकरण ने सीएचपीटी को भारत सरकार की भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप प्रस्ताव प्रस्तुत करने की सलाह दी एवं तब तक के लिए सीएचपीटी को सलाह दी गयी कि नीति मार्ग दर्शियों में प्रदत्त शर्तों जैसे कि वार्षिकवृद्धि, प्रतिभूति जमा(जमानत राशि) आदि को कार्यान्वित करें। इस संबंध में, सीएचपीटी के प्रचलित दरमान में एक सामान्य टिप्पणी को भी समाविष्ट किया गया था। सीएचपीटी के प्रचलित दरमान में यह भी अनुबंध है कि लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराये में 2% की दर से प्रतिवर्ष वृद्धि होगी।

4. इस पृष्ठभूमि में सीएचपीटी ने अपने संपदा किराया बढ़ाने के लिए प्रस्ताव दाखिल किया। सितंबर 2008 में सीएचपीटी द्वारा प्रस्तुत दरों की अनुप्रयोग को बाद में शासित करने वाली सशर्तताओं के साथ सीएचपीटी से प्राप्त प्रस्ताव को एक प्रशुल्क प्रकरण के रूप में पंजीकृत किया गया और निर्धारित सामान्य परामर्शी प्रक्रिया का अनुशरण करते हुए उस पर कार्रवाई की गई। बाद में सीएचपीटी ने पत्र दिनांक 24 जून, 2010 के द्वारा दरमान के सामान्य संशोधन के लिए अद्यतन प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय संपदा से जुड़े क्रिया कलाप से संबंधित लागत विवरणी को अद्यतन किया।

5.1 जैसाकि पहले भी कहा गया है, भूमि नीति मार्गदर्शी विशेषरूप से, पत्तन की भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टे किराये निर्धारित करने की विधि प्रदान करते हैं। किंतु, सीएचपीटी ने समस्त पत्तन भूमि के बाजार मूल्य की गणना के लिए, एक विशेष स्थान की लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित भूमि के मार्गदर्शी मूल्य पर विचार किया है। इसने बाजार भाव मूल्यांकन के लिए, भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित अन्य विकल्पों पर विचार नहीं किया। शीघ्र से शीघ्र मई 2009 में भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों में विनिर्देशीत सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य के आकलन हेतु दिए गए, परामर्श एवं अनुस्मारक के बाबजूद, सीएचपीटी ने भूमि का पुनः मूल्यांकन नहीं किया था, जैसा अपेक्षित था।

5.2 उपयोकर्ताओं ने सीएचपीटी के द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकन पर चिंता जतायी एवं सीएचपीटी के द्वारा संपदा किराया में माँगी गई किसी भी प्रकार की वृद्धि का विरोध किया।

6. इस प्रकरण में सीएचपीटी के परिसर में दिनांक 29 जून, 2010 को एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। सीएचपीटी ने पावर प्लाइंट पर अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया। संयुक्त सुनवाई में उपस्थित प्रायः सभी उपयोकर्ताओं ने सीएचपीटी के द्वारा किए गए भूमि मूल्यांकन की तीव्र आलोचना की। सीएचपीटी दोबारा भूमि मूल्यांकन करने के लिए राजी हुआ एवं उसने पुनः मूल्यांकन करने के लिए और संशोधित प्रस्ताव दाखिल करने के लिए एक महिना का समय माँगा।

7. अनेक अनुस्मारकों के उपरांत, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 अगस्त, 2010 के द्वारा सूचित किया कि उसने भूमि नीति मार्ग दर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अंतर्गत उसकी भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए कार्य प्रारंभ कर दिया है। इसलिए अनुरोध किया है कि वृद्धि की अनुप्रयोग्य प्रतिशतता के साथ संपदा किरायों के वर्तमान दरमान को तब तक जारी रखने दिया जाए जब तक नया प्रस्ताव अनुमोदित नहीं हो जाता। सीएचपीटी ने यह भी अनुरोध किया है कि 18 सितंबर, 2008 और 24 जून, 2010 को दाखिल संपदा किराये में संशोधन के लिए दाखिल प्रस्ताव को वापस ले लिया मान लिया जाए।

8. चूँकि सीएचपीटी अपने भूमि को भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य का दोबारा मूल्यांकन करने के लिए राजी हो गया है और इस बात को ध्यान में रखते हुए कि पत्तन ने भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त मानदंडों के अनुसार तैयार किए गए प्रस्ताव को दाखिल करने हेतु कार्रवाई आरंभ कर दी है। यह प्राधिकरण संदर्भाधीन मामले को बंद करना चाहता है और संपदा किरायों की समीक्षा के लिए सीएचपीटी के प्रस्ताव को बापस लिया मानता है। यह प्राधिकरण समय-समय पर सरकारी नीतियों के अनुसार पहले से प्रोद्भूत अनुप्रयोज्य दरों पर वार्षिक वृद्धि के साथ प्रचलित दरों को जारी रखने के सीएचपीटी के अनुरोध को स्वीकार करना चाहता है। इसमें वह वार्षिक वृद्धि भी शामिल होगी जो सीएचपीटी के संपदा किरायों की समीक्षा के लिए इसके द्वारा दाखिल किए जाने वाले नए प्रस्ताव को इस प्राधिकरण द्वारा निपटाए जाने तक प्रोद्भूत हों।

9. और सीएचपीटी को (प्रोद्भूत वृद्धि के साथ), संपदा किरायों के संशोधन के लिए सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव पर इस प्राधिकरण द्वारा पारित किए जाने वाले आदेश की अधिसूचना की प्रभावी तिथि तक समय-समय पर सरकारी नीति के अनुसार अनुप्रयोज्य दरों पर वृद्धि के साथ वर्तमान दरें जारी रखने की अनुमति भी प्रदान करता है। सीएचपीटी को निदेश दिया जाता है कि वह 31 दिसंबर, 2010 से पहले अपना संशोधित प्रस्ताव दाखिल करें।

रानी जाधव, अध्यक्षा

[विज्ञापन III/4/143/10 - असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 31st December, 2010

No. TAMP/47/2008-CHPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Chennai Port Trust for revision of estate rentals as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/47/2008-CHPT

The Chennai Port Trust

....

Applicant

ORDER

(Passed on this 10th day of November, 2010)

This case relates to a proposal received from the Chennai Port Trust (CHPT) for revision of its estate rentals.

2. The Government of India in the (then) Ministry of Shipping, Road Transport & Highways (MSRTH) announced Land Policy Guidelines for Major Port Trusts in March 2004. The method of fixing license fee / lease rental for port lands is specifically prescribed in the Government Policy guidelines.

3. The existing Scale of Rates of CHPT was last reviewed in the year 2006 vide Order dated 30 March 2006. During the last general review in 2006, the CHPT did not follow the method prescribed in the Government Land Policy guidelines to propose estate rentals and requested this Authority to revise the rates of estate rentals, based on cost position. This Authority, therefore, advised the CHPT to come up with a proposal formulated in line with the Government Policy Guidelines and till such time the CHPT was advised to implement the conditions prescribed in the policy guidelines like annual escalation, security deposit, etc. A general note in this regard was incorporated in the existing Scale of Rates of CHPT. The existing Scale of Rates of CHPT also stipulates that the license fee / lease rental shall bear an escalation at a rate of 2% per annum.

4. In this backdrop, the CHPT filed its proposal to revise upwards the estate rentals. The proposal received from the CHPT in September 2008 along with the conditionalities governing the application of rates subsequently furnished by CHPT was registered as a tariff case and processed following the usual consultation procedure prescribed. Subsequently, the CHPT while furnishing its updated proposal for general revision of its Scale of Rates vide its letter dated 24 June 2010, updated the cost statement relating to its estate activity.

5.1. As stated earlier, the Land Policy Guidelines specifically prescribe the method of fixing license fee / lease rental for port lands. However, the CHPT has considered the Guideline value of the land fixed by the State Government for a particular place for calculation of market value of all port land. It did not consider the other options stipulated in the land policy guidelines to assess the market value. Despite an advice rendered as early as in May 2009 to assess the market value of land under all the options specified in the Land Policy Guidelines issued by the Government, followed by a reminder, the CHPT did not re-assess the market value as required.

5.2. The users expressed concern about the valuation of lands assessed by the CHPT and opposed to any increase in estate rental sought by the CHPT.

6. A joint hearing in this case was held at the CHPT premises on 29 June 2010. The CHPT made a power point presentation of its proposal. Most of the users present in the joint hearing critically commented about the valuation of lands assessed by the CHPT. The CHPT agreed to reassess the land valuation and requested one month time to complete the valuation and file its revised proposal.

7. After reminders, the CHPT responded vide its letter dated 12 August 2010 and informed that it has initiated steps to assess the market value of its lands under all options specified in the Land Policy Guidelines. It has, therefore, requested that the present Scale of Rates for estate rentals with applicable percentage of escalation may be permitted to be continued till the fresh proposal is approved. The CHPT has also requested that the proposals filed on 18 September 2008 and 24 June 2010 for revision of estate rentals may be treated as withdrawn.

8. Since the CHPT has agreed to reassess the market value of its land under all options stipulated in the Land Policy Guidelines and keeping in view that the port has initiated steps to file a fresh proposal framed as per the norms prescribed in the Land Policy Guidelines, this Authority is inclined to close the case in reference and treat the CHPT's proposal for review of its estate rentals as withdrawn. This Authority is inclined to accept the request of the CHPT to continue with the existing rates with annual escalation at applicable rates already accrued as per the Government policy from time to time and annual escalation that may accrue till the fresh proposal to be filed by the CHPT to review its estate rentals is disposed off by this Authority.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority decides to close this case as withdrawn and permits the CHPT to continue with the existing rates (alongwith accrued escalation) with escalation at applicable rates as per the Government policy from time to time till the effective date of Notification of Order (to be) passed by this Authority on the proposal (to be) filed by the CHPT for revision of its estate rentals. The CHPT is directed to file its revised proposal before 31 December 2010.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT. III/4/143/10-Exty.]